Cour de cassation, chambre commerciale, 10 juin 2026, n° 25-14.312

Cour de cassation | chambre commerciale | 10 juin 2026

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Aix-en-Provence
Chambre 1-1
30/10/2024
N° 24/01570

Cour de cassation
Chambre commerciale
10/06/2026
N° 25-14.312

COMM.

HM

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 10 juin 2026

Cassation

M. VIGNEAU, président

Arrêt n° 304 F-B

Pourvoi n° Y 25-14.312

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIÈRE ET ÉCONOMIQUE, DU 10 JUIN 2026

1°/ M. [F] [G], domicilié [Adresse 1],

2°/ la société Moulin neuf [Localité 1], société en commandite simple, dont le siège est [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° Y 25-14.312 contre l'arrêt n° RG 24/01570 rendu le 30 octobre 2024 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-1), dans le litige les opposant :

1°/ à la société CGP gestion, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 3],

2°/ à la société Invest, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 4], prise en la personne de son liquidateur amiable,

défenderesses à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Bailly, conseiller, les observations de la SCP Spinosi, avocat de M. [G], de la société Moulin neuf [Localité 1], de la SAS Buk Lament-Robillot, avocat de la société CGP gestion, de la société Invest, et l'avis de Mme Guinamant, avocate générale référendaire, après débats en l'audience publique du 14 avril 2026 où étaient présents M. Vigneau, président, M. Bailly, conseiller rapporteur, Mme Schmidt, conseillère doyenne, et M. Doyen, greffier de chambre,

la chambre commerciale, financière et économique de la Cour de cassation, composée du président et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 30 octobre 2024), les 6 avril 2006, 29 juillet et 16 octobre 2008, M. [G] et la société en commandite simple Moulin neuf [Localité 1], dont M. [G] est le gérant et l'associé majoritaire, suivant les conseils donnés par les sociétés CGP gestion et Invest à la société [F] [G], ont acquis plusieurs biens immobiliers ouvrant droit à des réductions d'impôts, destinés à la location et financés par des prêts bancaires.

2. Les 6 et 10 août 2020, invoquant une rentabilité locative insuffisante au regard des prévisions et une surestimation de la valeur des biens, M. [G] et la société Moulin neuf [Localité 1], cette dernière ayant revendu l'un de ses biens le 11 février 2016, ont assigné les sociétés CGP gestion et Invest en responsabilité pour manquement à leur obligation de conseil et en indemnisation de leurs préjudices.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses première et deuxième branches,

Enoncé du moyen

3. M. [G] et la société Moulin neuf de [Localité 1] font grief à l'arrêt de déclarer leur action en indemnisation irrecevable alors :

«1° / que s'agissant d'un investissement immobilier locatif avec défiscalisation, la manifestation du dommage pour l'acquéreur, point de départ du délai de prescription, ne résulte que de faits susceptibles de lui révéler l'impossibilité d'atteindre la rentabilité prévue lors de la conclusion du contrat ; qu'en jugeant, pour déclarer prescrite son action, que M. [G] avait connaissance d'une telle impossibilité en 2011, soit dès la première année de mise en location déficitaire, la cour d'appel a statué par des motifs impropres à justifier sa décision et donc privé sa décision de base légale au regard des articles 2224 du code civil et L. 110-4 du code commerce.

2°/ que s'agissant d'un investissement immobilier locatif avec défiscalisation, la manifestation du dommage pour l'acquéreur, point de départ du délai de prescription, ne résulte que de faits susceptibles de lui révéler l'impossibilité d'atteindre la rentabilité prévue lors de la conclusion du contrat ; qu'en jugeant, pour déclarer prescrite son action, que la société Moulin Neuf [Localité 1] avait connaissance d'une telle impossibilité en 2014, soit dès la première année de mise en location déficitaire, la cour d'appel a statué par des motifs impropres à justifier sa décision et donc privé sa décision de base légale au regard des articles 2224 du code civil et L. 110-4 du code commerce. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 2222 et 2224 du code civil, ce dernier pris tant dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 que dans celle issue de cette loi, et L. 110-4 du code de commerce :

4. Il résulte de la combinaison de ces textes, d'une part, que depuis l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, les obligations entre commerçants et non-commerçants se prescrivent par cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle sans que la durée totale puisse excéder celle de 10 ans prévue par la loi antérieure, d'autre part, que le délai de prescription de l'action en responsabilité, qu'elle soit de nature contractuelle ou délictuelle, court à compter du jour où celui qui se prétend victime a connu ou aurait dû connaître le dommage, le fait générateur de responsabilité et son auteur ainsi que le lien de causalité entre le dommage et le fait générateur.

5. Pour déclarer prescrites les actions en responsabilité engagées par M. [G] et la société Moulin neuf [Localité 1], l'arrêt retient qu'au moment de la mise effective des biens sur le marché locatif, au cours de l'année 2011 par M. [G] et de l'année 2014 pour la société Moulin neuf [Localité 1], les investisseurs ont découvert, en comparant les recettes que leur procuraient les locations avec les charges qu'ils supportaient, que les premières étaient inférieures aux secondes, de sorte qu'ils étaient en mesure, à ces dates, de s'interroger sur la rentabilité effective de leur investissement par la comparaison entre l'appréciation du potentiel locatif des biens et la simulation financière initiale ;

6. Il ajoute que l'aggravation des déficits locatifs au cours des années qui ont suivi leur découverte est indifférente à la connaissance du préjudice, déjà acquise par les investisseurs, et que la revente à perte de l'un des immeubles, le 11 février 2016, n'a pas constitué pas un préjudice distinct ou nouveau dès lors qu'elle ne venait que corroborer l'absence de rentabilité locative.

7. En statuant ainsi, alors que la connaissance par les investisseurs d'une probable rentabilité déficitaire de l'opération à l'issue de la première année de location ne caractérisait pas la réalisation du dommage dont il était demandé réparation, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, la Cour, sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 octobre 2024, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne les sociétés CGP gestion et Invest aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par les sociétés CGP gestion et Invest et les condamne à payer à M. [G] et à la société Moulin neuf [Localité 1] la somme globale de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé publiquement le dix juin deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.